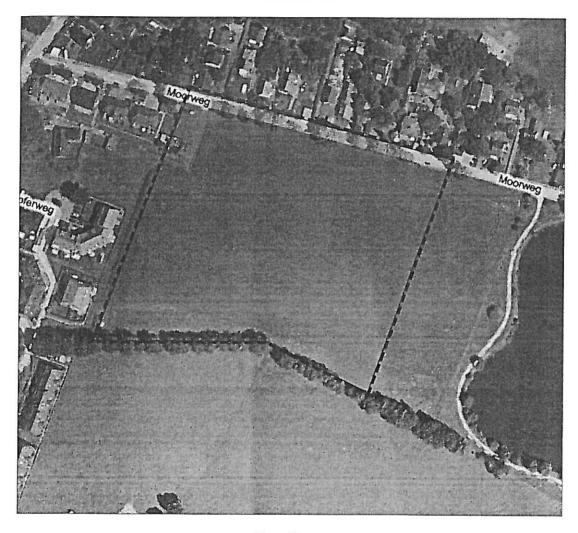
## Erläuterung

# zum Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 290 "Südlich Moorweg" Stadt Norderstedt



Eigentümer:

Flurstück 53/14, Flur 5, südlich Moorweg

Planbearbeitung:
Architektur + Stadtplanung
Baum • Schwormstede GbR
22087 Hamburg

mit Architekt Otto Voss 22844 Norderstedt

Stand: 08.08.2011

# Erläuterung

zum Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 290 "Südlich Moorweg" Stadt Norderstedt

#### Gebiet

südlich des Moorweges, westlich des Regenrückhaltebeckens

# Stand: 08. August 2011

## Inhaltsverzeichnis

Erlä	uterung	. 2
	Grundlagen	
1.1.	Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	. 3
	Bestand	
2.	Planungsanlass und Planungsziele	. 3
3.	Städtebauliches Konzept	. 4
4.	Natur- und Landschaft	. 4
1.3.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	. 4
5.	Kosten	. 4

## 1. Grundlagen

## 1.1. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Harksheide,

Der Geltungsbereich liegt direkt südlich des Moorweges, am nordwestlichen Rand zum zukünftigen Gelände des Stadtparks Norder-

stedt.

Das Norderstedter Stadtzentrum liegt ca. 3 km entfernt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet (Flurstück 53/14) befindet sich südlich des Moorweges, östlich der vorhandenen Bebauung am Sauerampferweg, westlich des Hundeplatzes am Moorweg und nördlich des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 68/17

#### 1.2. Bestand

Derzeitige Nutzung

Die ebene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Topografie

Am nördlichen Rand zum Moorweg befinden sich mehrere große Bäume. Im Süden wird die Fläche durch einen Knick begrenzt. Östlich der Hundeauslauffläche befindet sich ein großes Regenrückhaltebecken, an das eine Waldfläche grenzt.

Umgebung

Nördlich und westlich der Fläche befindet sich bereits Bebauung. Nördlich des Moorweges stehen im Wesentlichen freistehende Einfamilienhäuser auf schmalen tiefen Parzellen, die zum Teil in zweiter Reihe bebaut sind. Westlich des Plangebiets befinden sich Mehrfamilien- und Reihenhäuser.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Eigentümer planen Teile ihres Grundstückes sukzessive zu veräußern. Dies betrifft zunächst die zukünftigen Wohngrundstücke südlich des Moorweges. Teile der Fläche sollen zunächst jedoch weiter durch die Eigentümer genutzt werden.

#### 2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan FNP 2020 der Stadt Norderstedt als Wohnbaufläche W10 dargestellt. Gleichwohl der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in Harksheide zwischen Harckesheyde und Mühlenweg stattfinden soll, dient die Fläche W 10 der städtebaulichen Abrundung der vorhandenen Bebauung.

In der Stadt Norderstedt besteht nach wie vor Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Innerhalb des Geltungsbereiches soll dieses Segment in attraktiver Lage und Nähe zum zukünftigen Stadtpark angeboten werden.

Planungsziele

- · Festsetzung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser
- Grundstückstiefe gem. F-Plan ca. 30 m, einzeilige Baustruktur
- Festsetzung von zusammengelegten Zufahrten zur Minimierung des Eingriffs in die vorhandene Baumreihe am Moorweg
- Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen (Knickersatz)
- Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

#### 3. Städtebauliches Konzept

Geplant ist eine einzeilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entlang des Moorweges. Die Grundstückstiefe entspricht der Darstellung der Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans mit einer tiefe von ca. 30 m.

Zur Abgrenzung nach Süden werden die Grundstücke mit einem Pflanzstreifen (ggf. als Knickersatz) eingefasst. Daran schließt sich eine großzügige Grünfläche an, die gleichzeitig auch als Ausgleichsfläche fungiert.

Die Grundstücke sind durch die vorhandene Straße Moorweg erschlossen, haben jeweils eigene Zufahrten und können bedarfsweise geschnitten und bebaut werden. Zur Minimierung des Eingriffs in die Baumreihe am Moorweg wird angestrebt, dass jeweils zwei Parzellen durch eine gebündelte Zufahrt erschlossen werden.

In einem ersten Konzept wurde eine zweireihige Variante mit gebündelten Zufahrten vorgestellt. Eine Zufahrt hat jeweils fünf Grundstücke erschlossen. Dadurch konnte der Eingriff in die Baumreihe durch Zufahrten geringer gehalten werden. Dieses Konzept wurde jedoch aufgrund der Bebauungstiefe (ca. 15 m tiefer als im FNP 2020 dargestellt) in Abstimmung mit der Verwaltung nicht weiter verfolgt.

#### 4. Natur- und Landschaft

#### 4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsflächen

Der erforderliche Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Geplant ist die umfangreiche Eingrünung der Grundstücke, insbesondere nach Süden auf die angrenzende Ackerfläche. Größe und Umfang der Maßnahmen wird im weiteren Verfahren zu klären sein.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs Zur Minimierung des Eingriffs in die Baumreihe am Moorweg wird vorgeschlagen, dass jeweils zwei Parzellen durch eine gebündelte Zufahrt erschlossen werden.

#### Kosten

Planungskosten

Die Planungskosten werden durch die Eigentümer der Fläche übernommen. Eine Kostenübernahmeerklärung liegt der Stadt Norderstedt vor.

Erschließungskosten

Die Erschließung wird von den Eigentümern selbst übernommen. Es ist geplant, die Fläche schrittweise zu entwickeln. Die Erschließungskosten (Grundstückszufahrten und Hausanschlüsse) und die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, bzw. die Bereitstellung der Flächen auf eigenem Grund werden vom Eigentümer getragen.

Norderstedt/Hamburg
Im August 2011